

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社山陽総合鑑定. Row 1: 養父（県） -1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 25,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28 年 1 月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社山陽総合鑑定. Includes address: 養父（県） -2 兵庫県 兵庫第7 氏名 不動産鑑定士 田中千裕 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (1,750,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (平成 28年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (平成 28年 7月 4日), (6) 路線価 [平成 28年 1月] 路線価又は倍率 (1.0 倍), (2) 実地調査日 (平成 28年 6月 27日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1) 基準地 (①所在及び地番並びに「住居表示」等: 養父市八鹿町宿南字花ノ木1759番, ②地積 (161), ③形状 (台形 1:1.5), ④敷地の利用の現況 (住宅 W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (農家住宅を中心とする農村集落地域), ⑥接面道路の状況 (西4m市道), ⑦供給処理施設状況 (水道 下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (JR八鹿 2.9km), ⑨法令上の規制等 ((都) (60,200) (その他) 土砂災害警戒区域)

Table with 9 columns: (2) 近隣地域 (①範囲: 東 50m, 西 50m, 南 130m, 北 150m, ②標準的使用: 農家住宅地, ③標準的画地の形状等: 間口 約 11.0m, 奥行 約 15.0m, 規模 165㎡程度, 形状 長方形, ④地域的特性: 特記事項 (特にない), 街路 (4m市道), 交通施設 (JR八鹿駅 北 2.9km), 法令規制 ((都) (60,200) 土砂災害警戒区域, ⑤地域要因の将来予測: 西はJR山陰本線軌道、東は国道312号に挟まれた既存の集落地域で、地域要因の変化はなく今後も現状を維持するものと予測する。)

Table with 4 columns: (3) 最有効使用の判定 (農家住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (台形 -2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 10,900 円/㎡, 収益還元法: 収益価格 / 円/㎡, 原価法: 積算価格 / 円/㎡, 開発法: 開発法による価格 / 円/㎡)

Table with 2 columns: (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね養父市及び隣接市の農家集落地域である。需要者は同一需給圏内の居住者でほぼ完結し、圏外からの転入者は極めて少ない。集落地域にあっては地元地縁者や農業従事者等に需要が限定される傾向にあり、住宅需要は低調である。需要の中心価格帯は取引自体が少ないことや、取引事情を内包する地縁者間での取引が多いことから見出せない状況である。)

Table with 2 columns: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (市中心部よりやや遠い在来の集落地域にあっては貸家需要が無く、経済合理的に戸建住宅の賃貸事業が成り立つ地域ではないので収益価格は試算出来なかった。一方、取引にあたっては自己使用目的が中心で取引価格を指標に価格水準を決定するのが一般的と認められる。以上から、比準価格を採用し、地価公示標準地からの検討も踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。)

Table with 10 columns: (8) 公示価格 (①代表標準地 標準地: 養父 -2, 公示価格 13,500 円/㎡, ②時点修正 [98.6/100], ③標準化補正 [100/100], ④地域要因の比較 [100/120.6], ⑤個別的要因の比較 [98.0/100], ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 10,800, ⑦内訳 (標準化補正: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0; 地域要因: 街路 -2.0, 交通 +7.0, 環境 +15.0, 行政 0.0, その他 0.0)

Table with 10 columns: (9) 指定基準地からの検討 (①指定基準地番号 -, ②時点修正 [ / 100 ], ③標準化補正 [ 100 / ], ④地域要因の比較 [ 100 / ], ⑤個別的要因の比較 [ / 100 ], ⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦内訳 (標準化補正: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0; 地域要因: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0)

Table with 4 columns: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (①-1対象基準地の検討: 継続, 前年標準価格 11,300 円/㎡, ①-2基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討: 代表標準地, 標準地番号 -, 公示価格 円/㎡, ②変動率: 年間 -3.5%, 半年間 %, ③価格形成要因の変動状況: [一般的要因] 平成26年5月に国家戦略特区に指定され、6次産業化の推進、農地の流動化促進等により地域経済の活性化を図っている。 [地域要因] 既存の集落地域であり、需要者は地元地縁者に限定される傾向にあり、地価は下落基調で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たんだ鑑定登記事務所
養父（県） -3	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 丹田 信行 印

鑑定評価額	1,260,000 円	1㎡当たりの価格	6,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	養父市大屋町加保字谷口471番				②地積 (㎡)	185	⑨法令上の規制等	都計外		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	市中心部から離れた集落地域。土砂災害警戒区域に指定されている。	街路	4.5 m市道	交通施設	J R 八鹿 南西方 16.5 km	法令規制	都計外		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね養父市及びその周辺市町の集落地域。需要者は同一需給圏内の居住者等でほぼ占められており、集落地域という特性から圏外からの転入者は極めて少ない。近年は人口減少・少子高齢化等の影響から集落地域における土地需要は全般的に減退傾向が続いている。地域特性から取引件数は少なく、また地積等の画地条件により様々なため、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家住宅等が中心の集落地域であり、周辺には共同住宅等の収益物件は皆無で、賃貸市場が形成されているとは言い難く、収益価格の試算は断念した。当該地域の取引においては、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されていることが一般的であると認められる。従って、下記標準地との検討を踏まえた結果、比準価格を以って決定することが妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +15.0 環境 +77.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[ 98.5 ] / 100	[ 100 ] / [ 100 ]	[ 100 ] / [ 195.4 ]	[ 100 ] / 100	6,810					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	[ 100 ] / [ ]	[ 100 ] / [ ]	[ ] / 100						
(10) 前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格		7,200 円/㎡		③ 変動状況	[一般的要因] 市内の人口減少率及び高齢化率は県全体を上回る高い水準である。土地取引件数、取引価格は何れも減少・下落傾向が依然続いている。			
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号		-			[地域要因] 地域要因に特に大きな変化はないが、養父市でも少子高齢化が進行しており、土地需要の減退傾向が続いている。			
②変動率		年間	-5.6 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社山陽総合鑑定. Sub-rows for 養父（県）, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,520,000 円, 1㎡当たりの価格, 39,500 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等. Includes detailed data on location, area, and price adjustments.

鑑定評価書（平成 28年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 鑑定評価額. Includes details for 養父 (県) and 兵庫県 兵庫第7分科会.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 価格/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用, ⑤周辺の土地利用, ⑥接面道路, ⑦供給処理施設, ⑧交通施設, ⑨法令上の規制. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状, ④地域的特性, ⑤地域要因. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由.

Table (8) 公示価格: ①代表標準地, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格, ⑦内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他).

Table (10) 前年標準価格等の前: ①-1対象基準地の検討, ①-2基準地が共通地点である場合の検討, ②変動率 (年間, 半年間), ③変動状況 (一般的要因, 地域要因, 個別的要因).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本不動産鑑定
養父（県） -6	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印

鑑定評価額	6,530,000円	1㎡当たりの価格	16,700円/㎡
-------	------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	① 所在及び地番並びに「住居表示」等	養父市大谷字サアリ 1 9 5 番 1				② 地積 (㎡)	391	⑨ 法令上の規制等
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地の利用の現況	⑥ 接面道路の状況	⑦ 供給処理施設状況	⑧ 主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域	
(2) 近隣地域	① 範囲	東 140 m、西 100 m、南 40 m、北 15 m		② 標準的使用	戸建住宅地			
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 24.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 350㎡程度、形状 長方形						
	④ 地域的特性	特記事項	特にない	街路	10.5 m 国道	交通施設	J R 八鹿 西方 10km	法令 都計外 規制 土砂災害警戒区域
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,700円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は養父市及びその周辺市町の集落地域である。需要者は同圏内に地縁を持つ個人及び地元業者が中心と考えられ、圏外からの転入は少ない。国道沿いで、店舗も見られる地域であるが、集落内では少子高齢化も特に進んでおり、土地需要は減退している。地域的に取引件数が少なく、価格、規模等も様々である為、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には収益物件はほぼ見受けられず、自用の物件が殆どを占める地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益価格の試算は断念した。需要者の意思決定において指標となるのは、取引価格の水準であると考えられる。よって、標準地との検討も踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -11.0 交通 +9.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 養父 -2	[ 98.6 ]	100	100	[ 99.0 ]	16,600				
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
(10) 対年標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,700円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 当市は中山間農業改革特区の指定を受け地域活性化が期待されるが、人口減少率及び高齢化率は高く、依然先行きの不透明感は否めない。							
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域] 在来の集落地域であり、地域要因に特段の変動はないが、地価は下落傾向が継続している。							
② 変動率	年間 -5.6%	半年間 %	[個別] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本不動産鑑定
養父（県） -7	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印
鑑定評価額	6,270,000円		1㎡当たりの価格	16,000円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	① 所在及び地番並びに「住居表示」等	養父市養父市場字町並4 9 3 番外				② 地積 (㎡)	392	⑨ 法令上の規制等
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地の利用の現況	⑥ 接面道路の状況	⑦ 供給処理施設状況	⑧ 主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)	
(2) 近隣地域	① 範囲	東 40 m、西 100 m、南 40 m、北 80 m		② 標準的使用	戸建住宅地			
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 12.0 m、奥行 約 35.0 m、規模 420㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④ 地域的特性	特記事項	特にない	街路	5.5 m 市道	交通施設	J R養父駅 北方 2km	法令規制
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,000円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は養父市及びその周辺市町の住宅地域である。需要者は圏内に地縁を持つ居住者がその中心であり、圏外からの転入は少ない。当市における分譲住宅地の開発は、旧養父町域を中心に散見される状況となっており、このような新興の住宅地域と当地域の如き既存の住宅地との選別は厳しくなっている。当地域及びその周辺では取引件数が少なく、規模等の画地条件により価格が様々である為、需要の中心となる価格帯を見出すことは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺では店舗も存在するが、自用の建物が支配的な地域であり、賃貸市場が未成熟であることから、収益還元法の適用は断念した。需要者の意思決定において指標となるのは、取引価格の水準であると考えられる。よって、標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -6.0	
	標準地番号 養父 -2	[ 98.6 ]	100	100	[ 101.0 ]	15,900	標準化補正	交通 0.0	環境 -15.0	交通 +6.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 養父（県） -1	[ 95.1 ]	100	100	[ 101.0 ]	15,800	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格 26,300円/㎡	100	[ 103.0 ]	[ 154.8 ]	100	15,800	標準化補正	交通 0.0	環境 +36.0	交通 +15.0	
(10) 対年標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,000円/㎡	③ 価格形成要因の [一般的] 当市は中山間農業改革特区の指定を受け地域活性化が期待されるが、人口減少率及び高齢化率は高く、依然先行きの不透明感は否めない。 [地域] 地域要因に大きな変化はないが、地域の標準的な画地条件（奥行長大・規模）等から、周辺と比べた選好性は低いものとなっている。 [個別] 個別的要因に変動はない。									
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
② 変動率	年間 -5.9%	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本不動産鑑定
養父（県） -8	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印
鑑定評価額	1,370,000円		1㎡当たりの価格	7,000円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	① 所在及び地番並びに「住居表示」等		養父市小路頃字オノ木3番1			② 地積 (㎡)	195	⑨ 法令上の規制等	
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地の利用の現況	⑥ 接面道路の状況	⑦ 供給処理施設状況	⑧ 主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)		
(2) 近隣地域	① 範囲		東 40m、西 150m、南 40m、北 250m		② 標準的使用	戸建住宅地			
	③ 標準的画地の形状等		間口 約 16.0m、奥行 約 15.0m、規模		240㎡程度、形状 長方形				
	④ 地域的特性	特記事項	特にない	街路	5m 市道	交通施設	J R八鹿駅 西方 20.5km	法令規制	都計外
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		7,000円/㎡				
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡				
	原価法		積算価格		/ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は養父市及びその周辺市町の集落地域である。需要者は圏内に地縁のある居住者がその中心であり、圏外からの転入は少ない。市の中心部からかなり離れた山間部の集落地域であり、土地需要の減退傾向は継続している。地域の特性から取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の建物が殆どであり、周辺には共同住宅等の収益物件は見受けられず、賃貸市場が形成されているとは言えない。その為、収益還元法の適用は断念した。当地域の取引は自己使用目的が主で、取引価格の水準を指標に価格決定されているのが一般的であると認められる。よって、標準値との検討も踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	⑧ 地域要因
	標準地番号 養父 -2		[ 98.6 ]	100	100	[ 100.0 ]	6,790	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -5.0 交通 +29.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	⑧ 地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ]	100	100	[ ]		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対年標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 7,400円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	一般的 要因 当市は中山間農業改革特区の指定を受け地域活性化が期待されるが、人口減少率及び高齢化率は高く、依然先行きの不透明感は否めない。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域 要因 市中心部からかなり離れた山間部の集落地域であり、地域要因の変動は認められない。地価は弱含みのまま推移するものと思料される。					
② 変動率		年間 -5.4%	半年間 %	個別的要因 要因 個別的要因に変動はない。					



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本不動産鑑定
養父（県） -9	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印

鑑定評価額	2,000,000円	1㎡当たりの価格	9,600円/㎡
-------	------------	----------	----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	① 所在及び地番並びに「住居表示」等	養父市福定字家ノ上5 5番1 外				② 地積 (㎡)	208	⑨ 法令上の規制等
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地の利用の状況	⑥ 接面道路の状況	⑦ 供給処理施設状況	⑧ 主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域	
	不整形 1.5:1	民宿兼住宅 S3	民宿併用住宅が中心のスキー場近くの集落地域	南8m県道	水道、ガス、下水	J R八鹿 25km		
(2) 近隣地域	① 範囲	東 120 m、西 140 m、南 80 m、北 20 m		② 標準的使用	民宿住宅併用地			
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 18.0 m、奥行 約 14.0 m、規模 250㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	④ 地域的特性	特記事項	特にない	街路	8 m 県道	交通施設	J R八鹿駅 25km	法令 都計外 規制 土砂災害警戒区域
(3) 最有効使用の判定	民宿住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,600円/㎡					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね養父市及びその周辺市町の集落地域である。需要者は圏内に地縁を持つ個人又は法人等であり、圏外からの転入は殆どない。類似地域の中では、ハチ高原方面の民宿街の競争力が比較的高く、当地域と比べた競争力の差は拡大傾向にある。新規参入が見られない一方で、後継者不足等から閉鎖する民宿も見受けられる状況にあり、土地需要は減退している。地域的特性から取引件数は少なく、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	スキー客等を対象とした民宿併用住宅を中心とする集落地域であり、周辺には、賃貸物件は皆無である。賃貸市場が形成されているとは言い難く、収益価格の試算を断念した。当地域の取引においては、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標として意思決定を行うと考えられる。よって、標準地との検討も踏まえ、比準価格を以って鑑定評価額を上記の通り決定した。							

(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -9.0 交通 +26.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 養父 -2	[ 98.6 ]	100	100	[ 100.0 ]	9,520				
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]					
(10) 対年標準価格の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,200円/㎡	③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 当市は中山間農業改革特区の指定を受け地域活性化が期待されるが、人口減少率及び高齢化率は高く、依然先行きの不透明感は否めない。							
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[地域] 特に大きな地域要因の変動は認められない。地価は下落傾向が継続している。							
② 変動率	年間 -5.9%	半年間 %	[個別] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たんだ鑑定登記事務所
養父（県） -10	兵庫県	兵庫第7分科会	氏名	不動産鑑定士 丹田 信行 印
鑑定評価額	4,340,000 円		1㎡当たりの価格	12,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	平成 28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成 28年 7月 5日	(6) 路線価	[平成 28年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	平成 28年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	養父市大屋町大屋市場字中町1 8 9番				②地積 (㎡)	353	⑨法令上の規制等	都計外			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 10 m、南 160 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 9.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	旧町の中心部に位置する住宅地域。	街路	5.5m市道	交通施設	J R八鹿 南西方 16.5km	法令規制	都計外			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね養父市及びその周辺市町の住宅地域。需要者の中心は同一需給圏内の居住者等であり、圏外からの転入者は少ない。養父市においては、近年小規模な新規の分譲住宅地開発が散見される状況であり、当該地域のような既存の住宅地域との選別が厳しくなっている。特に市街地から離れた住宅地需要は弱い。当該地域及びその周辺においては取引件数は少なくまた地積等が画地条件により様々なため、需要の中心となる価格帯は見出し難い状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅のほか店舗等も混在する地域であるが、当該地域においては賃貸市場が未成熟のため、収益価格の試算は断念した。当該地域の取引においては、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されていることが一般的であると認められる。従って、下記標準地との検討を踏まえた結果、比準価格を以て決定することが妥当と判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① □代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-6.0
	標準地番号	養父 -2				12,300	標準化補正	交通	0.0	交通	+15.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	環境	0.0	環境	0.0	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100		行政	0.0	行政	0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的要因] 市内の人口減少率及び高齢化率は県全体を上回る高い水準である。土地取引件数、取引価格はどれも減少・下落傾向が依然続いている。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討			[地域要因] 旧大屋町の中心的機能は薄れ、また画地条件（奥行長大・規模）等から周辺の住宅地域と比して選好性が低下している。								
	②変動率			年間	-5.4%	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（平成 28 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社山陽総合鑑定. Row 1: 養父（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第7, 氏名, 不動産鑑定士 田中千裕, 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 42,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [平成 28年 1月] 路線価又は倍率, (8) 倍率種別, (9) 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Final Valuation), (8) 公示価格 (Public Valuation), (9) 指定基準地からの検討 (Review from Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (Previous Year Standard Price of Target Standard Land).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 日本不動産鑑定
養父（県） 5-2	兵庫県	兵庫第7	氏名	不動産鑑定士 中西 賢一 印
鑑定評価額	5,810,000円		1㎡当たりの価格	26,300円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	平成28年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	平成28年7月4日	(6) 路線価	[平成28年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	平成28年6月30日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		養父市関宮字桜ヶ坪374番5			②地積 (㎡)	221	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) 土砂災害警戒区域		
(2) 近隣地域	①範囲		東 100m、西 30m、南 50m、北 80m		②標準的使用	低層の店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0m、奥行 約 18.0m、規模		250㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	13.5m 国道	交通施設	J R八鹿駅 西方 14.5km	法令規制	都計外 土砂災害警戒区域
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗併用住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		26,300円/㎡				
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡				
	原価法		積算価格		/ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は但馬全域の商業地域及び商住混在地域である。需要者は圏内に地縁を有する個人又は法人事業者が中心である。旧町の中心部であったが、中心的機能の低下、商業背後地の人口減少等により商業地としての土地需要の減退の程度は、強いものとなっている。当地域及びその周辺では取引件数は少なく、事情を含んだ取引も多く、需要の中心となる価格帯を見出すのは困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	旧町中心部の国道沿いにおいて、店舗や戸建住宅等が混在する路線商業地域である。周辺には賃貸物件はほぼ見受けられず、賃貸市場が未成熟である為収益還元法の適用は断念した。当地域の取引においては、自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標として意思決定を行うと考えられる。よって、標準地との検討も踏まえ、比準価格を以て鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因
	標準地番号 養父 5-1		[ 98.0 ]	100	100	[ 103.0 ]	25,800	街路 0.0	街路 +2.0
公示価格 51,000円/㎡		100	[ 100.0 ]	[ 199.8 ]	100	交通 0.0		交通 +24.0	
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ]	100	100	[ ]	100	環境 0.0	環境 +58.0
(10) 対年標準価格の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 28,200円/㎡		②変動率	年間	③価格形成要因の [一般的] 当市は中山間農業改革特区の指定を受け地域活性化が期待されるが、人口減少率及び高齢化率は高く、依然先行きの不透明感は否めない。 [地域] 特に大きな地域要因の変動は認められない。地価は弱含み傾向が持続している。 [個別] 個別的要因に変動はない。	④変動率		半年間	%
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								
	②変動率								